

Portaria de conversão de condomínios e cooperativas
PERGUNTAS FREQUENTES PARA PROPRIETÁRIOS E LOCATÁRIOS
Atualizada em 14 de maio de 2021

Propósito

Pergunta nº 1: **O que trata a Portaria de Conversão de Condomínios e Cooperativas?**

Resposta: A Portaria de Conversão de Condomínios e Cooperativas oferece originariamente proteção para os locatários que enfrentam deslocamento em decorrência da conversão para unidades condominiais ou cooperativas.

Pergunta nº 2: **Posso converter meu imóvel em unidades condominiais ou cooperativa?**

Resposta: Sim. Não há moratória sobre conversões de condomínios ou cooperativas. Aqueles que desejam converter seus imóveis em unidades condominiais ou cooperativas devem fornecer a qualquer locatário a devida notificação da conversão, criar um Plano de Conversão junto ao Departamento de Desenvolvimento de Bairros (DND) e garantir uma Licença de Conversão do Departamento de Serviços de Inspeção (ISD). Consulte a seção de PF do Processo de Licença de Conversão para obter mais informações.

Pergunta nº 3: **Quais são imóveis abrangidos pela Portaria de Conversão de condomínios e cooperativas?**

Resposta: Com algumas exceções, a portaria se aplica a qualquer imóvel residencial construído antes de dezembro de 1983 que tenha quatro ou mais unidades de aluguel, e onde o proprietário pretende converter o imóvel em um condomínio residencial ou uso cooperativo, seja através da conversão das unidades existentes, seja através da demolição das unidades e construção de um novo condomínio ou prédio cooperativo.

Pergunta nº 4: **Quando posso apresentar uma escritura declaratória de condomínio no Registro de Escrituras?**

Resposta: O proprietário de um imóvel pode registrar uma escritura declaratória no Registro de Escrituras a qualquer momento, mas você não pode vender uma unidade específica até que uma Licença de Conversão tenha sido emitida pelo Departamento de Serviços de Inspeção para aquela unidade.

Propriedades Ocupadas

Pergunta nº 1: **Quem tem direito a proteções aos locatários sob a Portaria de Conversão de condomínios e cooperativas atualizada?**

Resposta: Qualquer locatário que esteja morando em uma unidade no momento em que um proprietário forma a intenção de converter aquela unidade de aluguel em uma unidade condominial ou cooperativa tem direito às proteções ao locatário concedidas pela Portaria.

Pergunta nº 2: **Alguns locatários recebem proteções reforçadas?**

Sim. Domicílios com locatário com 62 anos ou mais, ou domicílios com locatário com deficiência mental ou física, conforme definido na Portaria, e/ou domicílios com renda familiar combinada de 80% da Renda Média da Área pelos 12 meses imediatamente anteriores ao serviço da notificação de conversão (doravante denominado "renda baixa/moderada") têm direito de receber proteções aos locatários reforçadas. O Escritório de Estabilidade Habitacional (OHS) pode auxiliar os locatários com dúvidas sobre proteções reforçadas e pode prestar assistência referente a problemas de documentação. Ligue para a OHS no 617-635-4200 para atendimento.

Pergunta nº 3: **Se eu tiver locatários, quando preciso notificá-los de que estou buscando converter a unidade em uma unidade condominial ou cooperativa?**

Resposta: O proprietário é obrigado a notificar todos os locatários da sua intenção de converter o imóvel de aluguel para unidades condominiais ou cooperativas assim que o proprietário tiver desenvolvido a intenção de realizar a conversão, conforme definido pela Portaria. Os locatários devem ser notificados da intenção de conversão do proprietário antes da apresentação de uma solicitação ao DND para um Plano de Conversão.

Pergunta nº 4: **Qual notificação preciso enviar aos meus locatários? Também preciso enviar a Notificação ao Locatário ao DND?**

Resposta: O Formulário de Notificação ao Locatário precisa ser fornecido a todos os locatários ao formar a intenção de conversão. Os proprietários podem fornecer sua própria notificação, além do formulário necessário, se assim desejarem. Uma cópia do Formulário de Notificação ao Locatário deve ser fornecida ao DND ao mesmo tempo em que é fornecida ao Locatário.

Pergunta nº 5: **Se um locatário fala um idioma diferente do inglês, como ele deve ser notificado?**

Resposta: O locador deve fornecer ao locatário a notificação no idioma que o locatário fala. O DND está fornecendo traduções do edital em dez idiomas.

Pergunta nº 6: Qual é o prazo de notificação do locatário e qual é a sua duração?

Resposta: O prazo de notificação do locatário é o tempo que um locatário tem direito a permanecer na unidade após ser notificado pelo proprietário de que existe a intenção de vender a unidade como condomínio ou cooperativa, independentemente de o locatário ter um aluguel ou ser locatário mensal. O locatário não pode ser despejado durante este período, a menos que o despejo seja devido a uma violação substancial do aluguel, e não para facilitar a venda de uma unidade condominial ou cooperativa.

Atualmente, há um prazo de notificação de um ano para todos os locatários que não sejam idosos, deficientes ou de renda baixa/moderada.

Para os locatários idosos, de renda baixa/moderada e/ou deficientes, o prazo de notificação é de cinco anos.

Se um domicílio/locatário receber uma notificação de um ano e esse domicílio for posteriormente determinado como elegível para uma notificação prévia de cinco anos, o proprietário não pode garantir uma Licença de Conversão para essa unidade específica até que os cinco anos tenham caducado ou quando o imóvel tiver sido devidamente realocado, o que ocorrer primeiro. Uma Licença de Conversão pode ser garantida para unidades ocupadas por domicílios elegíveis após o prazo de notificação prévia de um ano expirar.

Pergunta nº 7: Os locatários têm direito a um pagamento de realocação?

Resposta: Sim, todos os locatários têm direito a um pagamento de realocação. Os locatários que são idosos, deficientes e/ou de renda baixa/moderada têm direito a um pagamento de realocação de US\$ 15.000, e todos os outros locatários têm direito a um pagamento de realocação de US\$ 10.000. Este pagamento é por unidade, não por locatário.

Pergunta nº 8: Como locatário, tenho que ficar na unidade durante todo o prazo de notificação?

Resposta: Não. Como locatário, você tem o direito de ficar por todo o prazo de notificação, entretanto, também tem o direito de desocupar a unidade a qualquer momento depois de ter fornecido 30 dias de notificação ao seu proprietário. Você ainda tem direito ao pagamento da realocação, mesmo que desocupe a sua unidade antes do término do prazo de notificação. Você deve ter certeza de que entende todos os seus direitos antes de tomar uma decisão sobre se você deve desocupar sua unidade antes do final do prazo de notificação.

Pergunta nº 9: O aluguel de um locatário pode sofrer aumento durante o prazo de notificação?

Resposta: Sim, mas os aumentos de aluguel são limitados. O aluguel do locatário pode ser aumentado em não mais do que os 10% ao ano, ou pelo aumento do índice de preços ao consumidor, conforme publicado pelo Ministério do Trabalho dos EUA, para o ano civil imediatamente após a data em que o contrato de aluguel do imóvel é prorrogado, o que for menor.

Pergunta nº 10: **O proprietário pode renovar a minha unidade durante o prazo de notificação?**

Resposta: Sim, embora o locatário tenha direito à isenção de interrupção indevida e violação do pleno uso e desfrute como resultado de reabilitação, reparos ou melhorias feitas pelo locador durante o período de notificação.

Pergunta nº 11: **Quem tem direito à assistência do proprietário para busca de imóvel?**

Resposta: Qualquer locatário que seja idoso, deficiente ou de renda baixa/moderada tem direito à assistência do proprietário para busca de imóvel para localizar moradias acessíveis, adequadamente dimensionadas e comparáveis dentro da cidade de Boston, ou dentro de seu bairro atual, se quiserem.

Pergunta nº 12: **Qualquer outro termo de locação pode ser alterado durante o prazo de notificação?**

Resposta: Nenhum termo de locação pode ser alterado durante o prazo de notificação que não seja o valor do aluguel.

Direito de compra

Pergunta nº 1: **Qual é o direito de compra do locatário?**

Resposta: Um locatário residente em uma unidade em conversão tem o direito de adquirir a sua unidade.

Pergunta nº 2: **Quem tem o direito de compra?**

Resposta: Qualquer locatário que esteja atualmente residindo em uma unidade no momento em que o proprietário forma a intenção de vender a unidade como condomínio ou cooperativa tem direito à compra. Os locatários terão 120 dias após o locador estender a oferta para assinar um contrato de compra e venda.

Pergunta nº 3: **Como são definidos os preços de venda?**

Resposta: O proprietário do imóvel define o preço, que não pode ser maior do que os preços extensivos ao público ou a terceiros.

Pergunta nº 4: **Como o meu direito de compra é afetado se o proprietário pretende eliminar a minha unidade?**

Resposta: Se a sua unidade for eliminada, seja através da demolição ou através da combinação com outra unidade, ainda assim você tem o direito de comprar uma unidade no imóvel convertido. Se mais de um locatário estiver procurando a mesma unidade, o DND realizará um sorteio para determinar quem poderá comprar a unidade.

Propriedades/Unidades desocupadas

Pergunta nº 1: **Tenho que desocupar o imóvel para convertê-lo em unidade condominial ou cooperativa?**

Resposta: Não. Desocupar o seu imóvel para fins de conversão em condomínio ou cooperativa constitui um despejo de conversão de condomínio ou cooperativa e não é permitido antes de garantir uma Licença de Conversão.

Pergunta nº 2: **Qual é o processo de Licença de Conversão se o imóvel estiver vago?**

Resposta: Se você possuir ou comprar um imóvel vago e deseja converter as unidades em unidades condominiais ou cooperativas, primeiramente o proprietário deve entrar em contato com o DND e fornecer a documentação sobre quaisquer locatários que possam ter vivido no imóvel durante os últimos 12 meses. A DND determinará se a propriedade está desocupada há pelo menos um ano. Em seguida, o proprietário pode solicitar uma Licença de Conversão do ISD. Se o imóvel não estivesse vago há pelo menos um ano, você pode ser responsável por quaisquer custos ou penalidades associadas à conversão indevida do imóvel.

Pergunta nº 3: **Uma unidade desocupada pode ser alugada após a aprovação do Plano de Conversão, mas antes da conversão para um condomínio ou cooperativa ter ocorrido?**

Resposta: Sim, uma unidade pode ser alugada durante o período em que um Plano de Conversão estiver em vigor, mas esse locatário não receberá nenhum dos benefícios da portaria de conversão para condomínio ou cooperativa.

O Processo de Licença de Conversão

Pergunta nº 1: **Quais são as etapas do processo de conversão?**

Resposta: O seguinte é um resumo das etapas do processo de conversão

- 1) Proprietário notifica locatários de seus direitos sob a Portaria
 - a) Usar o formulário de notificação desenvolvido pelo DND.
 - b) Enviar uma cópia da notificação enviada a cada locatário ao DND e registrar o projeto junto ao DND.
- 2) Um Plano de Conversão é criado
 - a) O proprietário do imóvel fornece informações sobre locatários ao DND.
 - b) O DND entra em contato com os locatários para confirmar a elegibilidade para benefícios de conversão expandidos.
 - c) DND e o proprietário do imóvel completam um Plano de Conversão.
- 3) O Plano de Conversão é implementado
 - a) O DND monitora as notificações aos locatários, bem como as atividades de realocação e o direito de compra.
- 4) O proprietário registra um pedido de Licença de Conversão junto ao ISD
 - a) O ISD entra em contato com o DND para obter a documentação de que os requisitos do Plano de Conversão foram atendidos.
 - b) O ISD fornece uma licença, que permite a venda de uma unidade ou unidades.
- 5) O Proprietário vende as unidades

Pergunta nº 2: **Quais critérios o Departamento de Serviços de Inspeção (ISD) utiliza para decidir se deve emitir uma licença?**

Resposta: O DND fará uma recomendação ao ISD com base no fato de o proprietário fornecer ou não todos os documentos solicitados, cumprir os requisitos de um Plano de Conversão e cumprir todas as disposições da Portaria de Conversão em Unidade Condominiais ou Cooperativa.

Pergunta nº 3: **As licenças de conversão expiram?**

Resposta: Sim. Se um proprietário não vender a unidade que converteu dentro de dois anos após receber uma Licença de Conversão do Conselho, a licença caducará. Além disso, se um requerente não apresentar uma escritura declaratória no Registro de Escrituras no prazo de um ano após o recebimento de uma Licença de Conversão, ou se a escritura declaratória ou artigos de organização foram rescindidos e o imóvel não for mais um condomínio ou cooperativa, a licença caducará.

A Portaria pode ser encontrada aqui: boston.gov/condominium-and-cooperative-conversion-ordinance

Sinta-se à vontade para ligar 617-635-3880 ou envie um e-mail para condocoop@boston.gov com quaisquer perguntas ou preocupações.